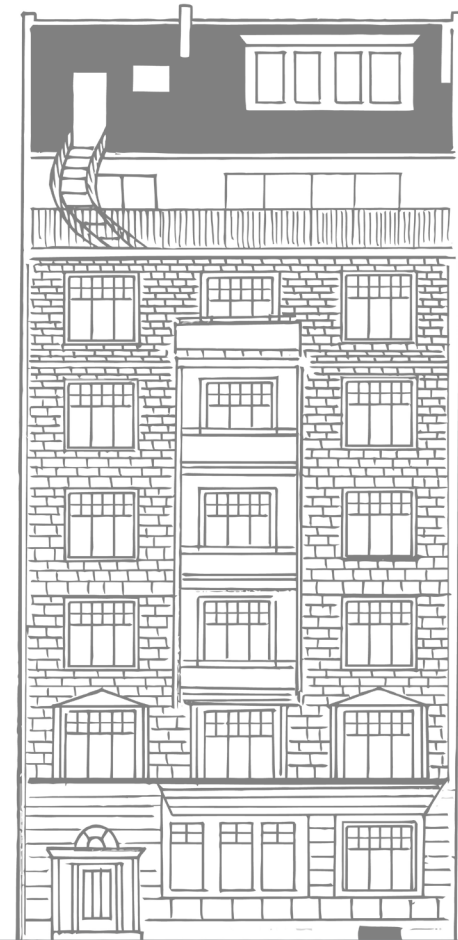




REVITALISIERUNG
CAMPHAUSENSTR. 8 | DÜSSELDORF

INHALT

Düsseldorf	3
Pempelfort	4
Projekt - Revitalisierung	6
Ausstattung	7
ERDGESCHOSS	10
ERSTES OBERGESCHOSS	12
ZWEITES OBERGESCHOSS	13
DRITTES OBERGESCHOSS	14
VIERTES OBERGESCHOSS	15
FÜNFTES OBERGESCHOSS	16
PENTHOUSE	18
Kontakt	24



DÜSSELDORF

Düsseldorf ist die Landeshauptstadt und zugleich die zweitgrößte und bevölkerungsreichste Stadt von Nordrhein-Westfalen mit mehr als 600.000 Einwohnern.

Düsseldorf gehört zu den fünf wichtigsten, international stark verflochtenen Wirtschaftszentren Deutschlands. Die Stadt ist Sitz vieler börsennotierter Unternehmen und zudem der umsatzstärkste deutsche Standort für Wirtschaftsprüfung, Unternehmens- und Rechtsberatung, Werbung und Mode.

Die zentrale Lage und die hervorragenden Verkehrsanbindungen, auch durch den drittgrößten Flughafen Deutschlands vernetzen Düsseldorf sowohl national als auch international optimal.

Der Standort ist auch bei Studenten beispielsweise der renommierten Kunstakademie und der Heinrich-Heine-Universität sehr beliebt. Überregionale Bekanntheit genießt Düsseldorf außerdem durch seine Altstadt u.a. mit der „längsten Theke der Welt“, seinen Einkaufsboulevard Königsallee „Kö“ und seinen Karneval.

Zahlreiche Museen und Galerien, sowie der Rhein mit der Uferpromenade und der moderne Medienhafen, erfreuen sich hoher Beliebtheit. Das Stadtbild wird auch durch zahlreiche Hochhäuser und Kirchtürme, den Rheinturm, viele Baudenkmäler und sieben Rheinbrücken geprägt. Dieses verändert sich derzeit stark durch zahlreiche städtische und privatwirtschaftliche Bauprojekte.

Die Kultur-, Shopping- und Wirtschaftsmetropole Düsseldorf hat internationales Flair. In einem weltweiten Vergleich der Lebensqualität von Großstädten ist Düsseldorf im Ranking weit oben angesiedelt.





PEMPELFORT

Pempelfort, ein bunt gemischtes, grünes Stadtviertel, liegt westlich der Düsseldorfer City und nördlich der Altstadt, direkt am Rhein. Rund 27.000 Menschen leben in diesem bunten Viertel. Es ist sowohl Lebensmittelpunkt vieler „echter“ Pempelforter als auch zahlreicher Zugereister. Der Anteil an Familien, Single-Haushalten und „Jung-gebliebenen“ ist hoch.

Pempelfort ist Düsseldorfs **Kunst- und Gartenzentrum:** Hier befinden sich der Düsseldorfer „Hofgarten“, das „Theatermuseum“, der bekannte und traditionsreiche Künstlerverein Malkasten, das Goethe-Museum im Schloss Jägerhof, sowie die 1925 vom Wilhelm Kreis erbaute Ehrenhof-Anlage, mit der Tonhalle, dem NRW Forum, sowie dem Museum Kunst Palast. *Der Stadtteil Pempelfort ist eindeutig eines der kulturellen Zentren Düsseldorfs und deshalb als Wohnviertel besonders für Menschen mit Hang zur Kunst und Architektur geeignet, die gerne im Herzen der Stadt, grün und rheinnah leben möchten.*

Die angebotenen Wohnungen befinden sich im Herzen von Pempelfort auf der Camphausenstraße, in einer ruhigen Seitenstraße zur Prinz-Georg-Straße. Das Viertel besticht durch seine gemischte und historische Bebauung, zahlreiche Altbauten und die Nähe zum Hofgarten und Rhein. **Hier haben Sie alles was Sie brauchen, Ruhe und Urbanität!**

Haupteinkaufsstraßen des Stadtteils sind die Nordstraße und die Derendorfer Straße. Hier lassen sich alle Waren des täglichen und speziellen Gebrauchs erwerben. Auch das Angebot an Kneipen, Cafés, Restaurants und Bars ist in Pempelfort breit und vielfältig.

Der Stadtteil ist durch zahlreiche Straßenbahnen und durch U- bzw. Stadtbahnen an die umliegenden Stadtteile optimal angebunden. Es bestehen direkte Verbindungen zum Düsseldorfer Hauptbahnhof und Messe/LTU Arena. Über die S-Bahnhöfe Wehrhahn und Zoo bestehen Anschlüsse mit S-Bahnen sowie Regionalexpress-Verbindungen zum Düsseldorfer Flughafen und benachbarten Städten. Wer lieber mit dem Auto unterwegs ist, der erhält in Pempelfort schnellen und problemlosen Anschluss an alle Hauptverkehrsstraßen der Stadt.



PROJEKT - REVITALISIERUNG

Leben im Altbau mit modernem Wohnkomfort.

Altbauten erfreuen sich großer Beliebtheit und Nachfrage. Das **Stadtpalais „Baron W. von Engelhardt“** vereint den Charme eines historischen Altbaus mit modernem Wohnkomfort.

Die Ausstattung der Eigentumseinheiten im kernsanierten Altbau - erbaut in der Epoche des „Backsteinexpressionismus“ - ist hochwertig und bis ins Detail durchdacht.

Die großzügige Raumaufteilung und der rückwärtige Garten, welcher im Sinne von Walter von Engelhardt gestaltet wird, sorgen für ein besonderes Wohlfühlerlebnis und Wohnkomfort.

Das Mehrfamilienhaus mit insgesamt 7 Einheiten wurde kernsaniert und die historische Bausubstanz weitgehend erhalten. Somit werden herausragende, baujahrestypische Gestaltungsmerkmale, moderne Technik für zeitgemäßen Komfort und hochwertige Ausstattung perfekt miteinander vereint.

Es wird bei den sieben Eigentumswohnungen mit Größen zwischen ca. 131m² bis ca. 196m² auf eine harmonische Verbindung von Alt und Neu Wert gelegt, um ihren Eigentümern eine Wohnkultur auf höchstem Niveau zu bieten.

Die historische Backsteinfassade wird aufgearbeitet und wahrt nach Außen den historischen Charme als Hülle für einen modernen Kern im Innern. Die Wohnungen verfügen beispielsweise über Kasettentüren und Parkettböden im historischen Charakter des Gebäudes.

Alle im Zuge der Sanierung verwendeten Baumaterialien sind sorgfältig ausgewählt und genügen höchsten Ansprüchen an Qualität und Güte. Zur Ausführung der Oberflächen von Bo-

den-, Wand- und Deckenflächen werden nur hochwertige, diffusionsoffene und baubiologisch einwandfreie Materialien verwendet.

Die Wohnungsgrundrisse und Ausstattung wird Ihnen auf den folgenden Seiten erläutert und vielleicht ist auch Ihre Wunschimmobilie dabei.

Erwerben Sie ein Stück Düsseldorfer Kulturgeschichte!

Zögern Sie nicht und sprechen Sie uns für weitere Informationen und Besichtigungstermine gerne an!

Baron W. von Engelhardt“ - der „Namesgeber“

Baron Walter von Engelhardt bzw. Walter Freiherr von Engelhardt * 18. Juni 1864 in Dorpat, heute: Tartu in Estland; † 7. März 1940 in Düsseldorf) war ein über Düsseldorf hinaus bekannter Garten- und Landschaftsarchitekt in der Epoche des Backsteinexpressionismus.

Am 14. März 1906 wurde er erster Gartendirektor (Leiter des Gartenamtes) der Stadt Düsseldorf, welches Amt er bis zu seinem Ruhestand am 30. Juni 1931 leitete.

Während 25 Jahren als Gartendirektor und Dozent der Kunstgewerbeschule Düsseldorfs schuf Engelhardt in Düsseldorf viele Parkanlagen und Grünplätze, z.B. den „Hansaplatz“, den „Klever Platz“ (heute Kolpingplatz), den „Graf-Adolf-Platz“, sowie den „Ehrenhof“.

Engelhardt war damit „beispielhaft und richtungsweisend für die Stadtplatzgestaltung zu Beginn unseres Jahrhunderts“ (Grützner). Quelle: Wikipedia



STADTPALAIS

Baron von Engelhardt

AUSSTATTUNG

Ausstattung des Gemeinschaftseigentums:

- Hauseingangstür in historischer Optik mit Gegensprechanlage und Video-Monitor.
- Ein Personenaufzug der Firma *Windscheid & Wendel* im Treppenhaukern sorgt neben der klassischen Erschließung der Etagen durch eine Holztreppeanlage für besonderen Komfort.
- Neuer Dachstuhl mit neuer Dachdeckung, Dachrinnen, Fallrohren und wartungsarmer Zinkverkleidung an Brandgiebeln und Gauben versehen.
- Große Fensteröffnungen auf der Gebäuderückseite sorgen für eine ideale Belichtung der Räume.
- Hocheffiziente zentrale Gasbrennwert-Heizung mit zentraler Warmwasserversorgung.
- Neben der „sichtbaren“ Ausstattung, werden auch im Zuge der Sanierung alle Steigleitungen und die Haustechnik vollständig erneuert.
- Neugestaltung des rückwärtigen Gartens.

Ausstattung der Wohnungen:

- Energieeffiziente Holzfenster in historischer Optik
- Sanierung der bestehenden Balkonanlage auf der Gebäuderückseite
- Anbau straßenseitiger Balkone vom 2. bis 5. Obergeschoss
- Wohnungseingangstüren mit zeitgemäßer Sicherheitsausstattung in altbautypischer Optik
- hochwertige Zimmertüren und Zargen, „Denkmalschutz- und Villentüren“, Fabrikat *Brüchert und Kämer*, Höhe ca. 2,10 m
- Oberböden in allen Räumen: Parkettstab 2-schichtig, Fabrikat *Weitzer*, Eiche natur, Oberfläche geölt, Fischgrat-Verlegung
- Einbau neuer profilierter Altbau-Fußleisten, „Berliner Leiste“
- Hochwertige Röhrenradiatoren: Fabrikat *Arbonia*
- 2 Bäder: 1 Master-/Eltern-Bad mit gefliester „walk-in“ Dusche, Badewanne und Doppelwaschtisch, 1 Duschbad/Gäste WC mit „walk-in“ Dusche
- Nassräume, sowie Küche und HWR mit großformatigen Fliesen, 45x90 cm, Fabrikat *Italgraniti*, Serie *MateriaD*, *Tecno Tortora*
- Fliesenabschluss mit Gehrungsschnitten an Außenkanten
- Raumplanung der Bäder erfolgt nach den Wünschen des Käufers, soweit diese im Hinblick auf die Lage der technischen Anschlüsse (Wasser/Abwasser) umsetzbar sind.
- **Sonderwünsche bei Auswahl von Bodenbelag, Türbeschlägen und Ausstattung der Bäder (ggf. gegen Aufpreis) nach Wunsch des Käufers möglich.**

Eine ausführliche Baubeschreibung gibt weitere Informationen über verwendete Materialien und Ausstattung des Gebäudes und der Eigentumseinheiten.





Essbereich, Blick Richtung Balkon, Camphausenstraße (Animation, Stimmungsbild)



Gästebad (Animation, Stimmungsbild)



Kinderzimmer (Animation, Stimmungsbild)



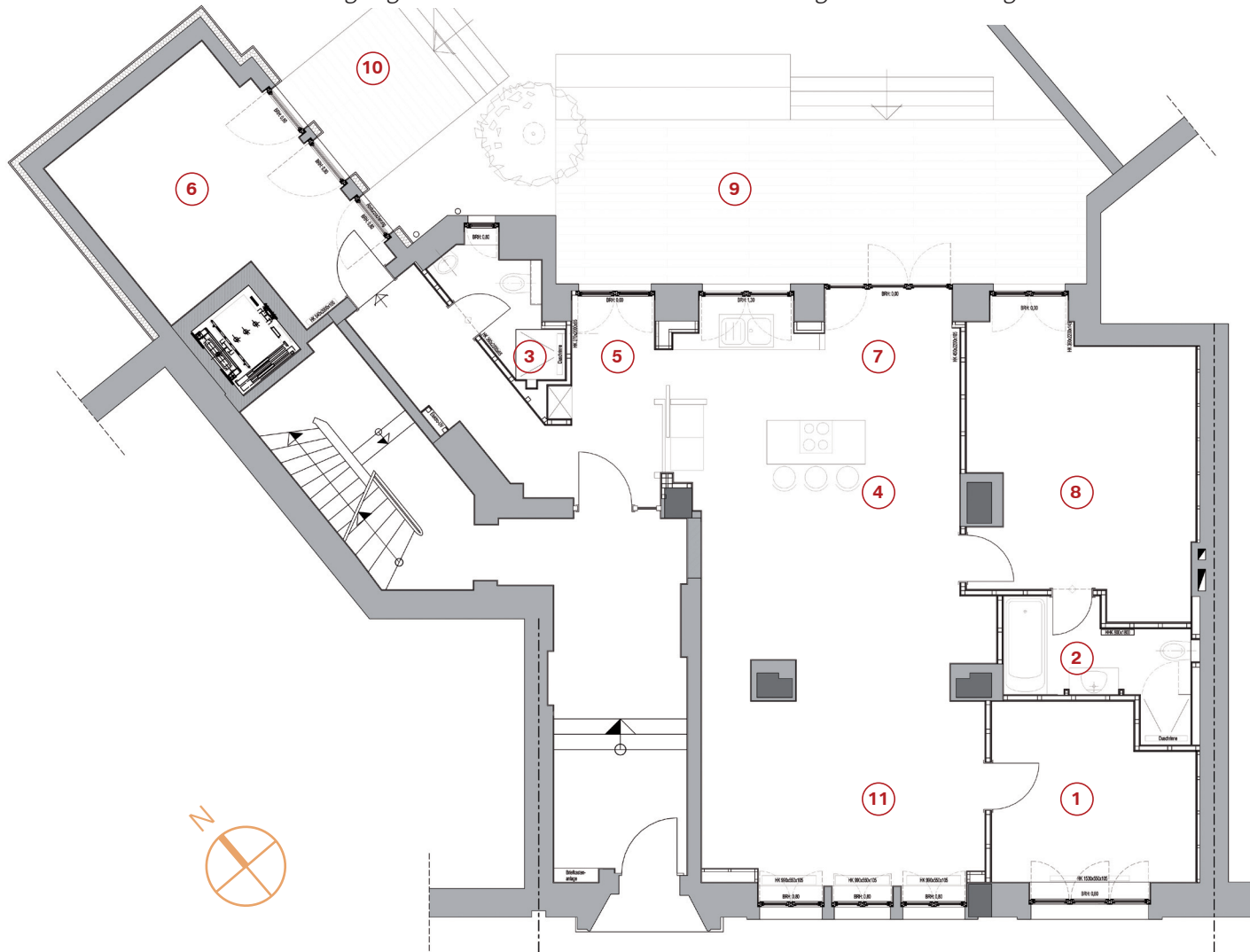
Schlafzimmer Blick Richtung Balkon, Garten (Animation, Stimmungsbild)



Arbeitszimmer Blick Richtung Garten (Animation, Stimmungsbild)

ERDGESCHOSS

mit offenem Küchen-/Wohn- und Essbereich mit angrenzenden Terrassen und direktem Zugang zum Garten. Der Garten ist Sondereigentum des Erdgeschosses.



€ **VERKAUFT**

m² **143,94**

EG

4-5

Arbeiten:	11,29 m ²	1
Bad:	6,02 m ²	2
Dusche/WC:	3,57 m ²	3
Essen:	15,15 m ²	4
Flur:	12,96 m ²	5
Kind:	18,02 m ²	6
Kochen:	18,80 m ²	7
Schlafen:	20,34 m ²	8
Terrasse1 (50%):	14,79 m ²	9
Terrasse2 (50%):	3,32 m ²	10
Wohnen:	19,68 m ²	11
Gesamt:	143,94 m²	

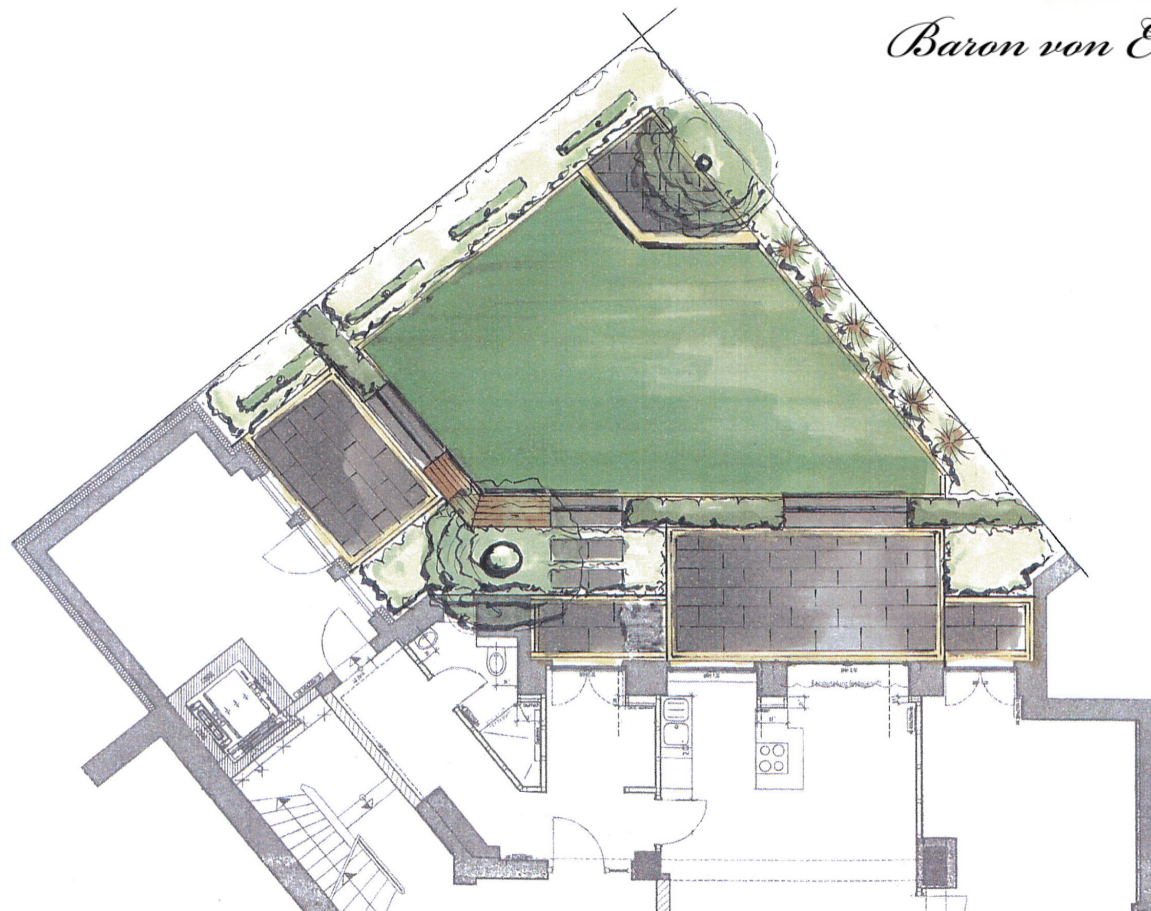
GARTENGESTALTUNG

Der Garten wird - in Abstimmung mit dem Käufer der Erdgeschosseinheit - im Sinne von Walter Engelhardt gestaltet. Die Formensprache der Architektur und Gartenkunst ergänzen sich hierbei. Engelhardt bevorzugte den geometrischen gegenüber dem landschaftlichen Gartenstil, trat aber stets für die Verwendung beider Gestaltungsrichtungen ein, je nach den örtlichen Verhältnissen.



STADTPALAIS

Baron von Engelhardt



1. OBERGESCHOSS

mit offenem Küchen-/Wohn- und Essbereich mit angrenzendem Balkon.
Der Balkon erstreckt sich nahezu über die gesamte Breite der Wohnung.



€ s. Preisliste

m² 139,77

III 1. OG

☐ 4-5

Arbeiten:	11,03 m ²	①
Bad:	10,55 m ²	②
Balkon (50%):	5,82 m ²	③
Diele 1:	7,12 m ²	④
Diele 2:	3,34 m ²	⑤
Dusche/WC:	5,79 m ²	⑥
Essen:	10,00 m ²	⑦
Fernsehen:	11,90 m ²	⑧
HWR:	4,56 m ²	⑨
Kind:	17,41 m ²	⑩
Küche:	15,17 m ²	⑪
Schlafen:	19,46 m ²	⑫
Wohnen:	17,59 m ²	⑬
Gesamt:	139,77 m²	

2. OBERGESCHOSS

mit offenem Küchen-/Wohn- und Essbereich mit angrenzendem Balkon.
Der Hauptbalkon erstreckt sich nahezu über die gesamte Breite der Wohnung,
ein zweiter Balkon (Süd-West) befindet sich straßenseitig.



€ s. Preisliste

m² 144,91

2. OG

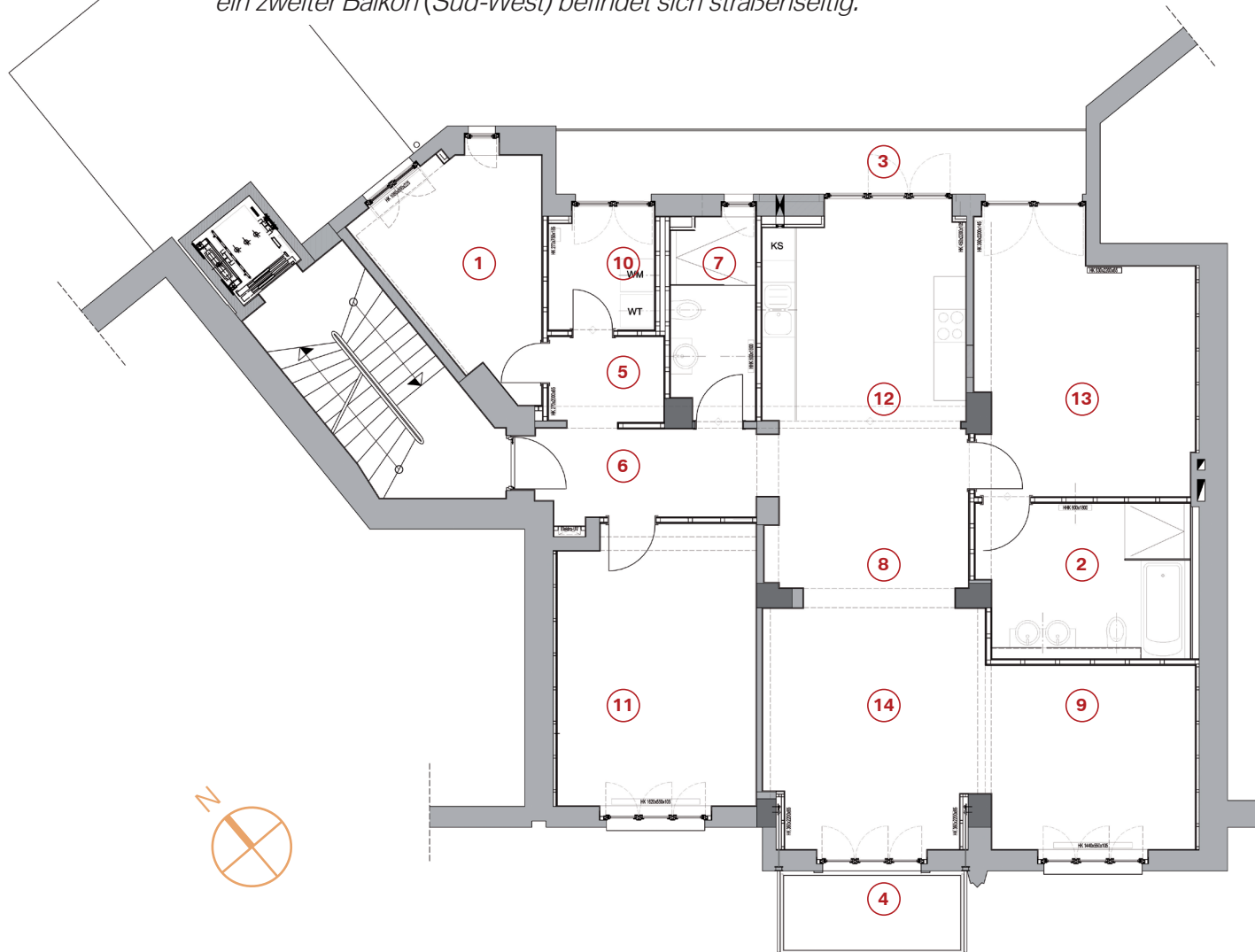
4-5

Arbeiten:	11,03 m ²	1
Bad:	10,55 m ²	2
Balkon 1 (50%):	5,82 m ²	3
Balkon 2 (50%):	2,39 m ²	4
Diele 1:	7,12 m ²	5
Diele 2:	3,34 m ²	6
Dusche/WC:	5,78 m ²	7
Essen:	10,48 m ²	8
Fernsehen:	12,48 m ²	9
HWR:	4,56 m ²	10
Kind:	18,59 m ²	11
Küche:	15,17 m ²	12
Schlafen:	19,16 m ²	13
Wohnen:	18,40 m ²	14
Gesamt:	144,91 m²	



3. OBERGESCHOSS

mit offenem Küchen-/Wohn- und Essbereich mit angrenzendem Balkon.
Der Hauptbalkon erstreckt sich nahezu über die gesamte Breite der Wohnung,
ein zweiter Balkon (Süd-West) befindet sich straßenseitig.



€ **VERKAUFT**

m² **144,91**

3. OG

4-5

Arbeiten:	11,03 m ²	(1)
Bad:	10,55 m ²	(2)
Balkon 1 (50%):	5,82 m ²	(3)
Balkon 2 (50%):	2,39 m ²	(4)
Diele 1:	7,12 m ²	(5)
Diele 2:	3,34 m ²	(6)
Dusche/WC:	5,78 m ²	(7)
Essen:	10,48 m ²	(8)
Fernsehen:	12,48 m ²	(9)
HWR:	4,56 m ²	(10)
Kind:	18,59 m ²	(11)
Küche:	15,17 m ²	(12)
Schlafen:	19,16 m ²	(13)
Wohnen:	18,40 m ²	(14)
Gesamt:	144,91 m²	

4. OBERGESCHOSS

mit offenem Küchen-/Wohn- und Essbereich mit angrenzendem Balkon.
 Der Hauptbalkon erstreckt sich nahezu über die gesamte Breite der Wohnung,
 ein zweiter Balkon (Süd-West) befindet sich straßenseitig.



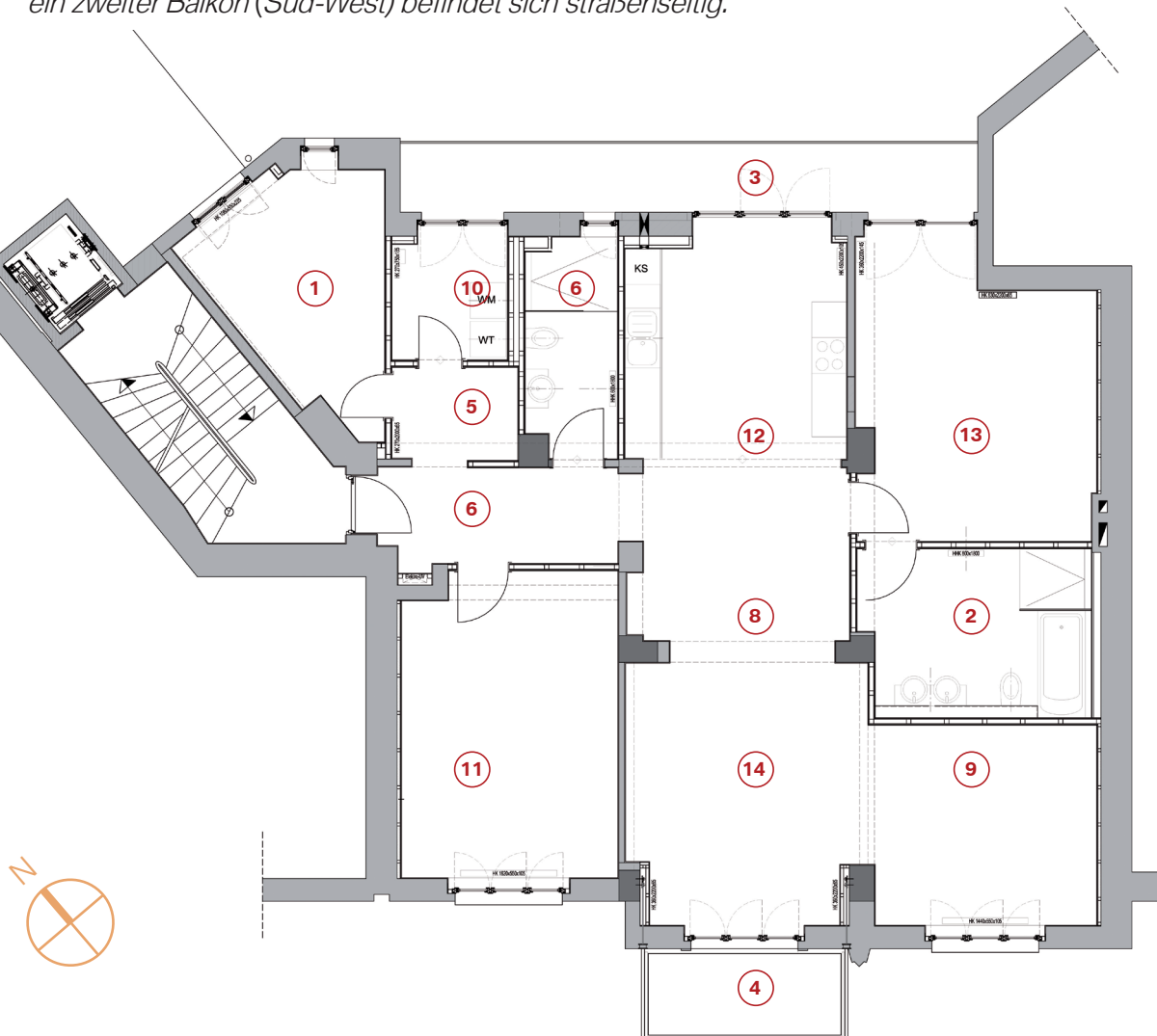
€ s. Preisliste

m² 144,91

4. OG

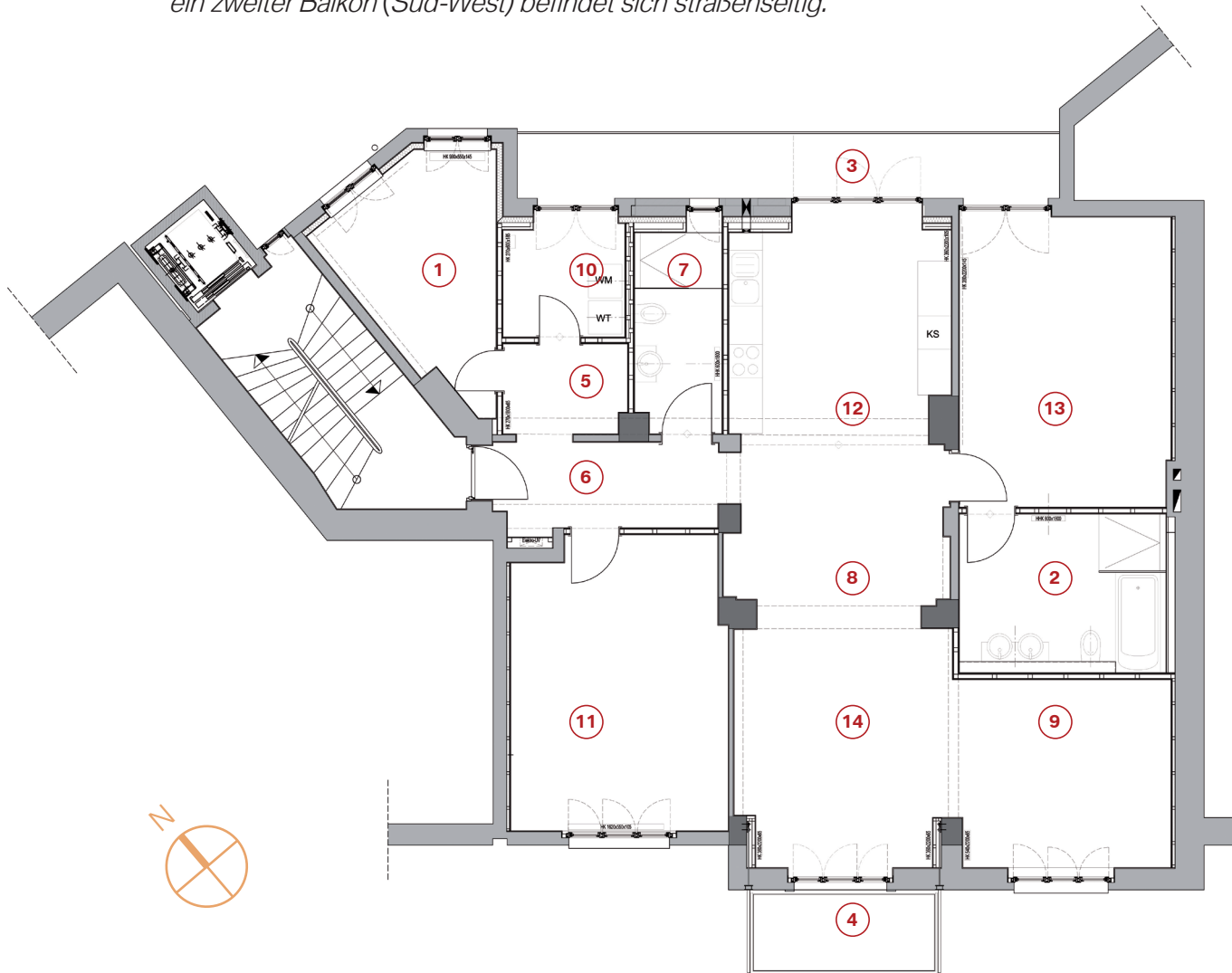
4-5

Arbeiten:	11,03 m ²	1
Bad:	10,55 m ²	2
Balkon 1 (50%):	5,82 m ²	3
Balkon 2 (50%):	2,39 m ²	4
Diele 1:	7,12 m ²	5
Diele 2:	3,34 m ²	6
Dusche/WC:	5,78 m ²	7
Essen:	10,48 m ²	8
Fernsehen:	12,48 m ²	9
HWR:	4,56 m ²	10
Kind:	18,59 m ²	11
Küche:	15,17 m ²	12
Schlafen:	19,16 m ²	13
Wohnen:	18,40 m ²	14
Gesamt:	144,91 m²	



5. OBERGESCHOSS

mit offenem Küchen-/Wohn- und Essbereich mit angrenzendem Balkon.
Der Hauptbalkon erstreckt sich nahezu über die gesamte Breite der Wohnung,
ein zweiter Balkon (Süd-West) befindet sich straßenseitig.



€ **VERKAUFT**

m² **144,91**

≡ **5. OG**

☐ **4-5**

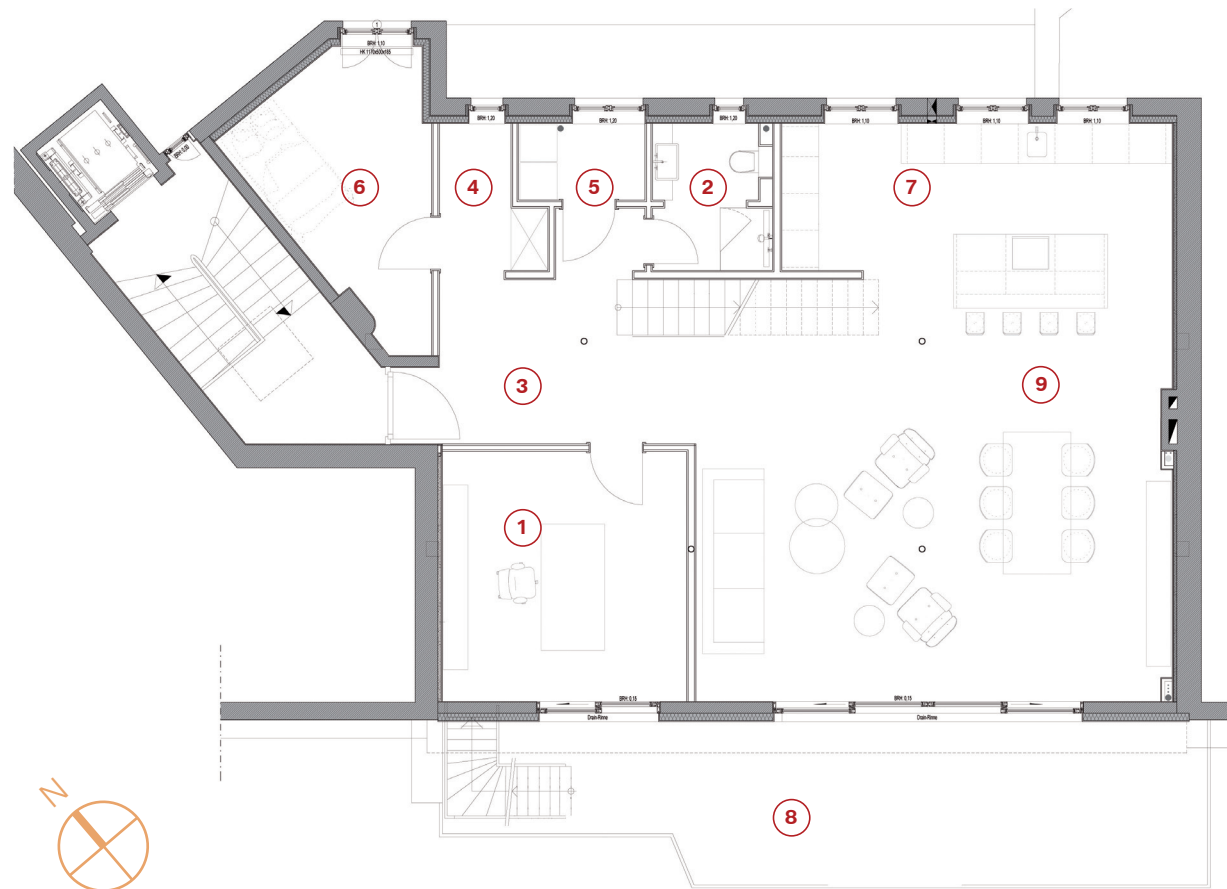
Arbeiten:	11,03 m ²	(1)
Bad:	10,55 m ²	(2)
Balkon 1 (50%):	5,82 m ²	(3)
Balkon 2 (50%):	2,39 m ²	(4)
Diele 1:	7,12 m ²	(5)
Diele 2:	3,34 m ²	(6)
Dusche/WC:	5,78 m ²	(7)
Essen:	10,48 m ²	(8)
Fernsehen:	12,48 m ²	(9)
HWR:	4,56 m ²	(10)
Kind:	18,59 m ²	(11)
Küche:	15,17 m ²	(12)
Schlafen:	19,16 m ²	(13)
Wohnen:	18,40 m ²	(14)
Gesamt:	144,91 m²	



Küche Blick Richtung Balkon, Garten (Animation, Stimmungsbild)

PENTHOUSE STAFFELGESCHOSS

Das Penthouse erstreckt sich über das Staffelgeschoss mit großer Dachterrasse und das Dachgeschoss. Beide Ebenen können sowohl im Innern als auch über die Terrasse erschlossen werden.



€ s. Preisliste

m² 196,60

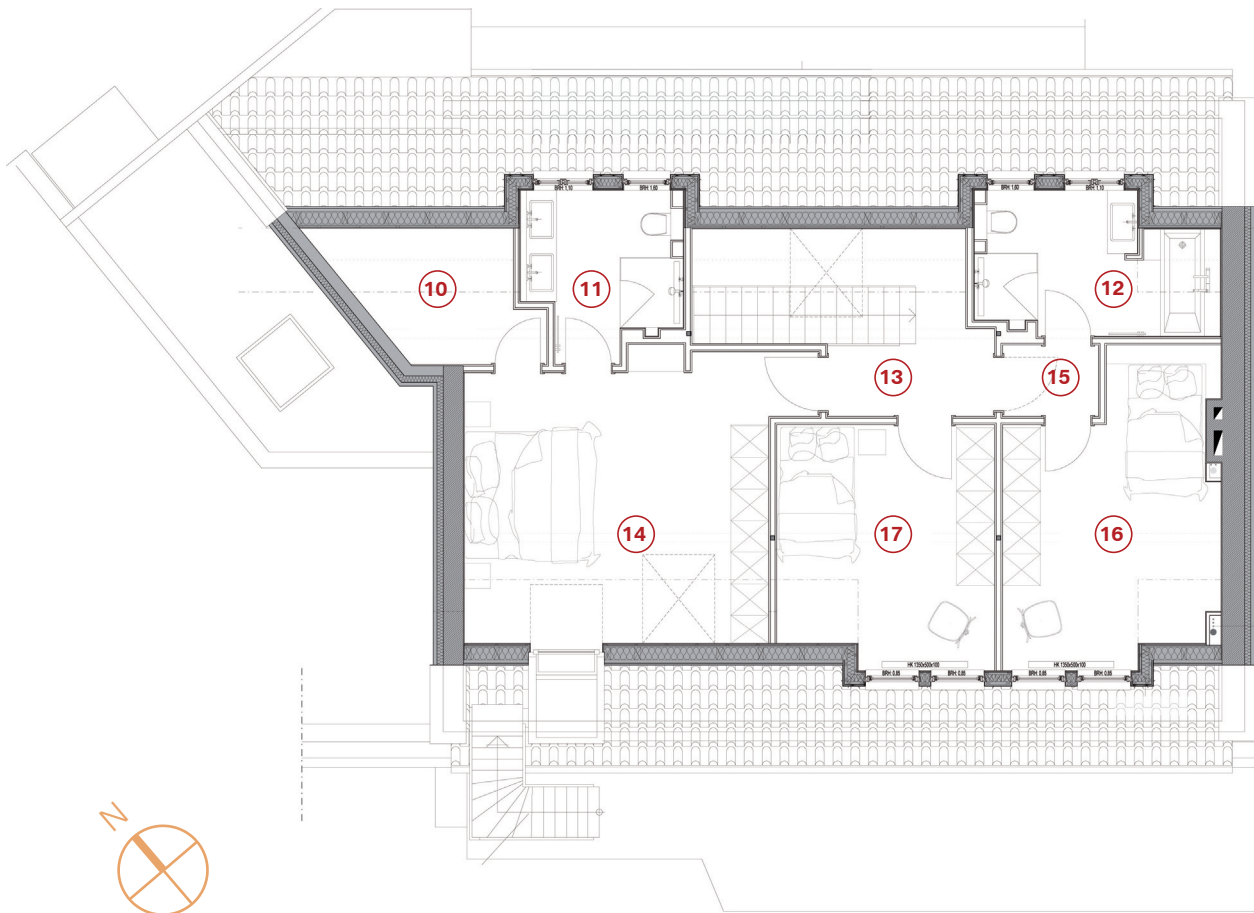
SG + DG

6-8

Arbeiten:	16,09 m ²	1
Diele:	10,49 m ²	2
Dusche/WC:	4,62 m ²	3
Garderobe:	3,38 m ²	4
HWR:	2,56 m ²	5
Kind/Gast:	10,97 m ²	6
Küche:	20,19 m ²	7
Terrasse (50%):	12,75 m ²	8
Wohnen:	49,75 m ²	9
Summe:	118,05 m²	

PENTHOUSE DACHGESCHOSS

VARIANTE 1 *Das Dachgeschoss, Raumaufteilung für eine Familie mit zwei Kindern.*



€ s. Preisliste

m² 196,60

SG + DG

6-8

Ankleide:	4,27 m ²	10
Bad 1:	5,58 m ²	11
Bad 2:	7,07 m ²	12
Diele:	5,59 m ²	13
Eltern:	19,80 m ²	14
Flur:	1,71 m ²	15
Kind 1:	14,18 m ²	16
Kind 2:	12,21 m ²	17
Summe:	70,41 m²	

PENTHOUSE DACHGESCHOSS

VARIANTE 2 Das Dachgeschoss, Raumaufteilung für eine Familie mit einem Kind.

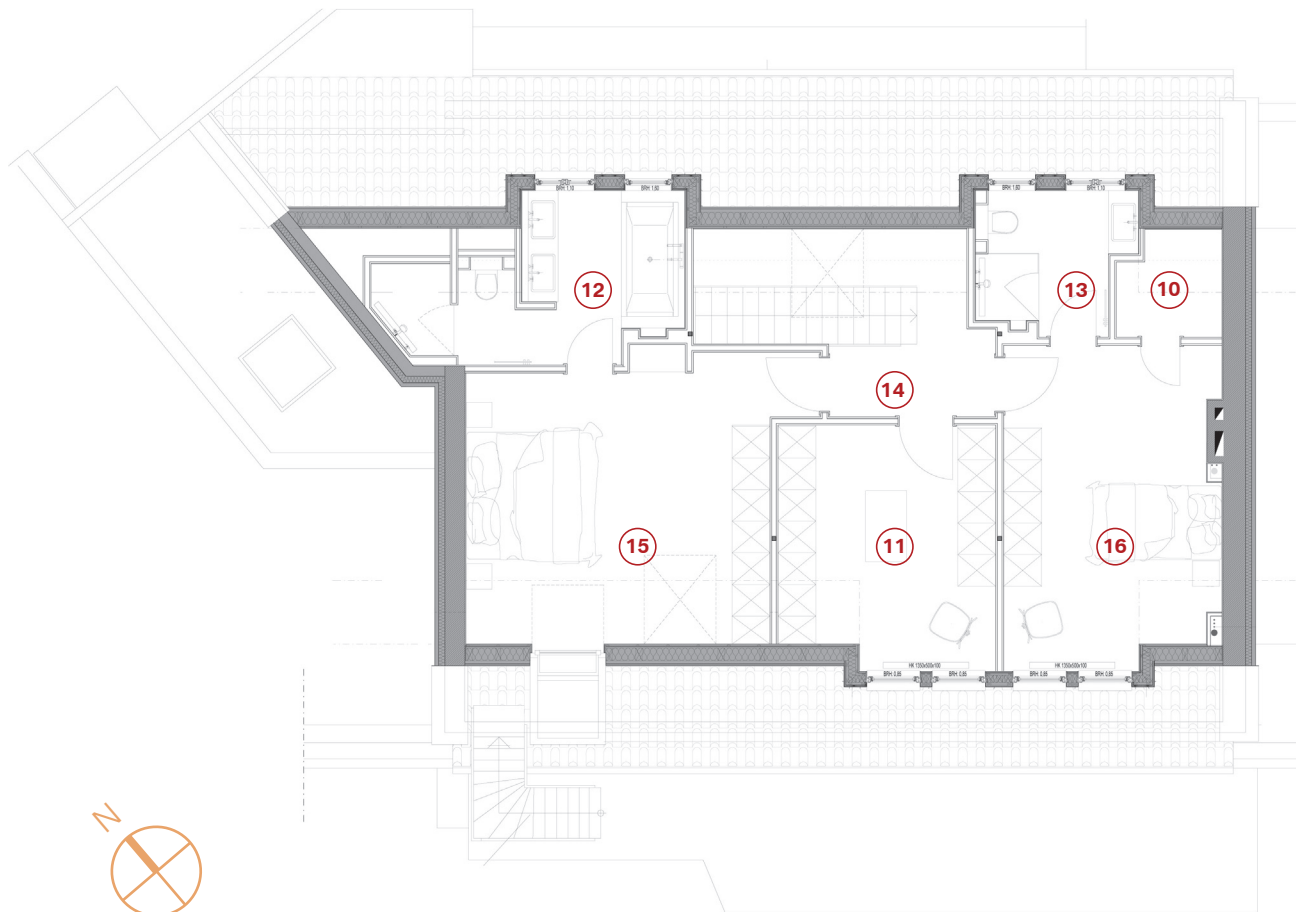


€ s. Preisliste

m² 196,60

SG + DG

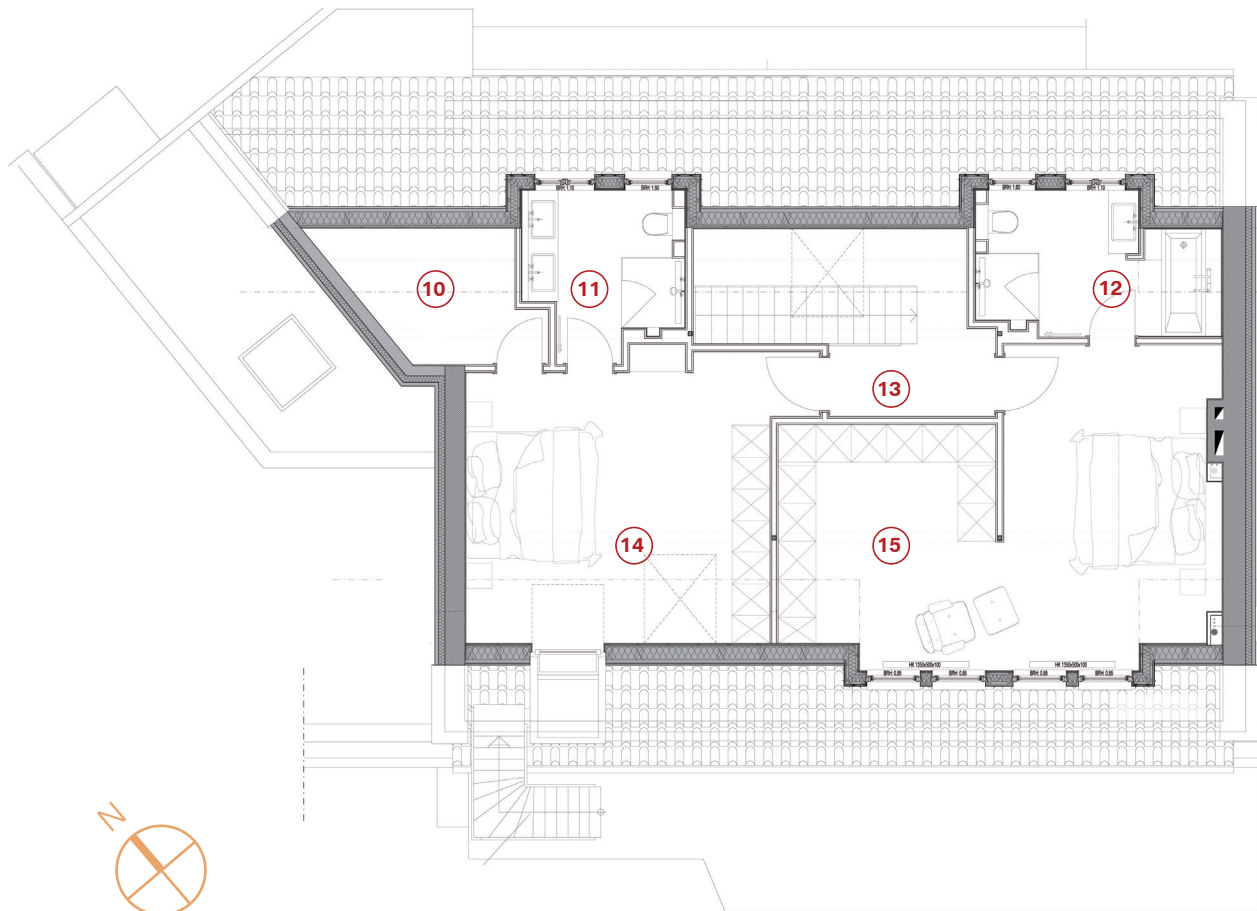
6-8



Ankleide 1:	2,03 m ²	10
Ankleide 2:	12,21 m ²	11
Bad 1:	9,40 m ²	12
Bad 2:	4,88 m ²	13
Diele:	5,59 m ²	14
Eltern:	19,80 m ²	15
Kind 1:	16,24 m ²	16
Summe:	70,15 m²	

PENTHOUSE DACHGESCHOSS

VARIANTE 3 *Das Dachgeschoss, Raumaufteilung für Paare.*



€ s. Preisliste

m² 196,60

SG + DG

6-8

Ankleide:	4,27 m ²	10
Bad 1:	5,58 m ²	11
Bad 2:	7,07 m ²	12
Diele:	5,59 m ²	13
Schlafen 1:	19,80 m ²	14
Schlafen 2:	28,70 m ²	15
Summe:	71,01 m²	



Badezimmer (Animation, Stimmungsbild)



Flur Blick Richtung Wohnbereich/Küche (Animation, Stimmungsbild)



Fernsehzimmer Blick Richtung Camphausenstraße (Animation, Stimmungsbild)

Illustration Wappen und Fassade:

pepiart



Fotoaufnahmen Seite 5:

© Düsseldorf Marketing & Tourismus GmbH

Fotos Seite 7:

Keramag (oben)

Brüchert + Kärner (mitte)

Weitzer Parkett (unten)

€ Kaufpreis

m² Quadratmeter

≡ Geschoss

🏠 Zimmeranzahl

Ausstattung der Wohnungen mit Produkten der Hersteller:



GIRA



KONTAKT

BENINI

Intermediation & Consulting

*Benini Intermediation & Consulting GmbH
Blücherstraße 3, 40477 Düsseldorf, Germany*

mobil + 49 (0) 174 68 11 788

phone + 49 (0) 211 92 41 900 0

fax + 49 (0) 211 92 41 800 0

stadtpalais@cgbenini.com

www.cgbenini.com

Gewerbeerlaubnis gem. § 34 c GewO erteilt durch Landeshauptstadt Düsseldorf,

USt-IdNr. DE305310413 Steuernummer: 103/5715/3619



Hinweise: Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen. Auf Wunsch stehen wir Ihnen mit weiteren Informationen zum Objekt und zum Eigentümer gerne zur Verfügung. Die Besichtigung kann jederzeit nach Vereinbarung mit einem unserer Mitarbeiter/ Beauftragten erfolgen.